## LL.B. 3 year (3rd sem)

## Property Law- 1st (Unit- 3rd)

# धारा–35 निर्वाचन का सिद्धान्त

# (Doctrine of Election)

निर्वाचन के सिद्धान्त के आधार है कि एक व्यक्ति जो कि एक विलेख–पत्र द्वारा लाभ प्राप्त करा रहा है, उसे विलेख–पत्र से उत्पन्न भार का भी वहन करना चाहिए। अर्थात एक व्यक्ति एक ही विलेख–पत्र के अधीन एक फायदा लेकर उसी लेखपत्र से उत्पन्न होने वाला आधार अस्वीकार नहीं कर सकता है।

धारा–35 निर्वाचन कब आवश्यक है –

यदि कोई व्यक्ति किसी दूसरे व्यक्ति की सम्पत्ति को अन्तरित करने की प्रव्यंज्जना करता है जिसे उसे अन्तरित करने का कोई हक नहीं है और उसी अन्तरण विलेख में वह समम्पत्ति के स्वामी को कोई लाभ प्रदत्त करता है तो ऐसी स्थिति में सम्पत्ति के स्वामी को निर्वाचन करना होगा कि यदि वह विलेख में प्रदत्त लाभ को स्वीकार करता है तो उसे अपनी सम्पत्ति में हक छोड़ना होगा और यदि वह विलेख में प्रदत्त लाभ को स्वीकार नहीं करता है तो ऐसा लाभ अन्तरणकर्ता के पास पुनः लौट जाएगा।

यह धारा 35, सम्पत्ति अन्तरण अधि0 की धारा–7 का अपवाद है और यह **Nemo Dat Qued Non Habet'** का भी अपवाद है। जिसके

अनुसार कोई भी व्यक्ति उससे अधिक स्वामित्व किसी सम्पदा में किसी अन्य व्यक्ति को अन्तरण नहीं कर सकता, जितना कि उसके पास है।

धारा–35 का मार्गदर्शक वाद –

## कूपर बनाम कूपर

तथ्य – अ ने अपनी कुछ सम्पत्ति अपनी स्त्री की मृतयु के बाद बेचने के लिए ट्रस्टी को न्यास कर दी। विक्रय धन बच्चों के हित के लिए विधाता स्त्री के निर्देशानुसार खर्च का निदेश दिया गया था। विधवा ने क, ख, ग तीनों लड़ाकें के बीच इसे बराबर वितरित करने का निर्देश दिया। बाद में उसने एक वसीयत लिखी जिसके द्वारा सारा धन क को दे दिया गया तथा उसी वसीयत द्वारा विधवा ने अपनी स्वयं की कुछ सम्पत्तियाँ ख तथा ग को अन्तरित कर दी। ख की मृत्यु उसकी माँ की मृत्यु के पहले ही हो गई। क ने ख के प्रतिनिधि एवं ग के विरूद्ध इस आशय का वाद चलाया कि वे लोग वसीयत द्वारा प्राप्त हित एवं निर्देश द्वारा प्राप्त हित में एक को चुन ले।

निर्णय – न्यायालय ने यह निष्कर्ष दिया कि विधवा विक्रय–धन की स्वामिनी नहीं थी। उसे मात्र व्यय करने का ढंग मात्र बताने की छूट थी। अतएव ख तथा ग के लिए चुनाव अनिवार्य था। हाउस आफ लार्डस का फैसला लार्ड हैथरले ने दिया। उनके अनुसार किसी वसीयत के लाभान्वित होने वाले व्यक्ति पर इस आशय का दायित्व होता है कि यदि उसे अन्तरण में किसी ऐसी सम्पत्ति का भी अन्तरण करने का प्रयस किया गया हे जिसे अन्तरित करने का अधिकार वसीयतकर्ता को नहीं था परन्तु जिसे लाभ प्राप्त करने वाले व्यक्ति की सहायता से पूरा किया जाना सम्भव है तो कानून के अनुसार उसे लाभ प्राप्त करने के साथ ही सहयोग देने का यह दायित्व भी निभाना पड़ेगा ताकि वसीयतकर्ता के उद्देश्य को पूर्णतः प्रवर्तित किया जा सके

निराश अन्तरिती को प्रतिकर :–

उन परिस्थितियों में जब सम्पतित का स्वामी सम्पत्ति अन्तरण करने से मना कर देता है, तब यदि अन्तरण आनुग्रहिक (दान, नैसर्गिक प्रेम व स्नेह आदि में) है या अन्तरण प्रतिफलार्थ था और अन्तरणकर्ता की मृत्यु हो गयी हो या वह नवीन अन्तरण करन के लिए असमर्थ हो गया हो तो यह अन्तरणकर्ता के विधिक प्रतिनिधियों का दायित्व होगा कि वह निराश अन्तरिती को प्रतिकर दे और इस प्रतिकर की मात्रा उस सम्पत्ति के मूल्य के बराबर होगी जिसे अन्तरण करने का प्रयास किया गया था।

<u>दृष्टान्त :</u> सुल्तानपुर का खेत ग की सम्पत्ति है और उसका मूल्य 800 रू. है। क उसे दान की लिखत द्वारा ख को अन्तरित करने की प्रव्यंजना करता है और उसी लिखित द्वारा ग को 1000 रू0 देता है। ग खेत को अपने पास रखना निर्वाचित करता है। 1000 रू0 का दान उससे समपहृत हो जाता है।

<u>कब निर्वाचन आवश्यक नहीं है</u> :–

(1) जहां कि सम्पत्ति के स्वामी को कोई लाभ या फायदा उस समपत्ति के बदले में नहीं दिया गया है और वह एक अप्रत्यक्ष लाभ है तो स्वामी को उस फायरे या लाभ को त्यागने की आवश्यकता नहीं है अर्थात उस विशिट लाभ के लिए निर्वाचन आवश्यक नहीं है।

(2) यदि सम्पत्ति का स्वामी अन्तरण करने के लिए निर्योग्य हो जाता है तो उस निर्योग्यता की दशा में निर्योग्यता की अवधि तक निर्वाचन आवश्यक नहीं है।

<u>निर्वाचन की कालावधि (उपधारणा)</u>

(1) यदि सम्पत्ति का स्वामी अन्तरण विलेख मं दिए गए फायदे या लाभ का बिना निर्वाचन किए हुए दो वर्ष तक उपभाग कर रहा है तो यह उपधारित कर लिया जाएगा कि उसने अन्तरण की पुष्टि कर दी है।

(2) यदि सम्पत्ति का स्वामी अन्तरण की तारीख के एक वर्ष के भीतर अन्तरण की न तो पुष्टि करता है और न ही उससे इन्कार करता है तो यदि अन्तरणकर्ता या उसके प्रतिनिधि द्वारा इस सम्बन्ध में पुनः भेजे गए नोटिस के उपरान्त भी निर्वाचन करने की उपेक्षा करता है तो यह उपधारित किया जाएगा कि उसने अन्तरण की पुष्टि कर दी है।

यदि प्रदत्त लाभ का इस तरह उपभोग कर लिया गया हो कि सम्पत्ति का उसी रूप में जिस रूप में कि अन्तरणकर्ता ने अन्तरित किया था, उसे वापस नहीं की जा सकती हो तो निर्वाचन अन्तरण–विलेख के पक्ष में मान लिया जाएगा।

निर्वाचन के सिद्धान्त के अपवाद –

(1) यदि सम्पत्ति स्वामी को विलेख में दिया गया लाभ सम्पत्ति अन्तरण के एवज में न दिया गया हो और यह एक स्वतंत्र लाभ हो तो स्वामी को निर्वाचन करने की आवश्यकता नही है।

(2) निर्योग्यता की स्थिति में निर्वाचन की आवश्यकता नहीं है।

(3) सरकारी अनुदानों पर निर्वाचन नहीं आवश्यक है।

यद्यपि अध्याय–2 मुस्लिम व्यक्तियों पर लागू नहीं होता है फिर भी प्रिवी कौंसिल ने निर्वाचन के सिद्धान्त का सादिक हुसैन बनाम हाशिम अली के वाद में मुस्लिम व्यक्तियों पर भी लागू किया।

# प्रतिबंध कारी संविदा (Restrictive covenants)

संपत्ति अंतरण अधिनियम 1882 की धारा 11 में प्रतिबंध कारी संविदा के बारे में बताया गया है धारा 11 पूर्ण हित के उपयोग को अवरुद्ध करने वाली शर्तों के संबंध में प्रावधान करती है। निजी संपत्ति का अंतरण पूर्ण रूप से किसी व्यक्ति के पक्ष में कर दिया गया है तो उस संपत्ति के उपभोग के संबंध में कोई सीमा या प्रतिबंध आरोपित करना अनुदान के प्रतिकूल होगा ऐसी स्थिति में आंतरिक संपत्ति के उपभोग में लगाया गया प्रतिबंध होगा तथा अंतरण अपराध माना जाएगा तथा तंत्र की संपत्ति का उपभोग उस प्रकार से कर सकेगा कि मानो कोई शर्त अंतरण करने वाले दद्वारा लगाई ही नहीं हो।

Example- यदि 'अ' आपने अचल संपत्ति का दान पूर्ण रूप से ब' के पक्ष में कर देता है और यह निर्देश देता है कि दान में दी गई संपत्ति में ब' ही निवास करें यहां आद्वारा संपत्ति का दान पूर्ण रूप से ब' के पक्ष में कर दिया गया था अ' द्वारा आरोपित यह निर्देश कि वह संपत्ति में वही निवास करेगा शून्य होंगे।क्योंकि यह ब ब की इच्छा के ऊपर निर्भर है कि वह संपत्ति का किस प्रकार उपयोग करें।अतः यहां ब' के पक्ष में किया गया दान वैध होगा तथा आरोपित शर्त सुनी होग।

धारा 11 आवश्यक तत्व -

1- संपत्ति के हित का पूर्ण अंतरण - संपत्ति अंतरण अधिनियम की धारा 11 के प्रावधान तब तक लागू नहीं होते जब तक कि अंतरण द्वारा अंत रीती के पक्ष में पूर्ण हेतु जीतना होता अर्थात अंतरण द्वारा अंतरिति को संपत्ति का अंतरण पूर्ण रूप से कर दिया गया है इस प्रकार का अंतरण दान अथवा बिक्री के मामले में ही संभव हो पाता है पट्टा , बंधक आदि में

हित का अंतरण नहीं हो पाता है संपत्ति में पूर्ण हित का अंतरण से अभिप्राय यह है कि संपत्ति के संदर्भ में जो कुछ अवशिष्ट हित अंतरक के पास थे वे सब अन्तरिति को अंतरित कर दिए गए।
Example- अ' अपनी भूमि की बिक्री द्वारा ब ' के पक्ष में पूर्ण हित अंतरित कर देता है तथा विक्रय पत्र में यह निर्देश दिया होता है कि वह उक्त भूमि में उगे हुए वृक्षों को नहीं काटेगा। यह निर्देश शून्य है तथा अंतरण वैध है।

2- उपभोग पर प्रतिबंध - धारा 11 में निहित सिद्धांत का उपयोग उसी अवस्था में होता है या पूर्ण हित के अंतरण उपरांत भी अन्तरिति पर अंतरित के संपत्ति के उपभोग पर प्रतिबंध लगाया गया हो अथवा संपत्ति को किस प्रकार से उपयोग करें अथवा ना करें , के संबंध में निर्देश दिए गए हो। संपत्ति के अंतरण के उपरांत उसके उपयोग करने का ढंग अन्तरिति पर निर्भर करता है वह चाहे जैसे इसका उपयोग कर सकता है यदि उपभोग के ढंग के बारे में कोई शर्त लगा दी जाए तो यह शर्त अमान्य अर्थात शून्य होगी और अंतरण वैध होगा उदाहरण के लिए मकान का पूर्ण अंतरण कर दिया जाता है तथा यह निर्देश दिया जाता है कि मकान का उपयोग रहने के लिए ही किया जाए व्यापार अथवा छात्रावास के लिए नहीं। यह शर्त शून्य होगी।

संपत्ति अंतरण अधिनियम की धारा 11 में निहित सिद्धांत के अपवाद।

1- किसी विधि अथवा अधिनियम के प्रावधान द्वारा लगाए गए प्रतिबंध - यदि किसी विधि अधिनियम के प्रावधान के तहत किसी संपत्ति के उपभोग में के संबंध में कोई शर्त आरोपित की जाती है तो वह मान्य होगी।उदाहरण के लिए यदि कोई काश्तकारी जमीन है और उसका अंतरण किया जाता है तो उसके उपभोग के संबंध में लगाई गई यह शर्त की इस भूमि का उपयोग केवल काश्तकारी के लिए ही हो हो सकेगा अन्य के लिए नहीं मान्य है।

2- जब संपत्ति का सशर्त अंतरण किया गया हो -

धारा 11 के उपयोग के लिए आवश्यक है कि संपत्ति को पूर्ण रूप से अंतरित कर दिया गया हो। यदि संपत्ति का अंतरण किसी शर्त के अध्याधीन किया जाता है वहां धारा 11 के प्रावधान लागू नहीं होंगे। उदाहरण के लिए संपत्ति का अंतरण अंतरित के निजी उपभोग के लिए किया गया है तो यह शर्त मान्य होगी।

3- संपत्ति अंतरण अधिनियम की धारा 17 के अनुसार संपत्ति की आयको संचालित करने संबंधी प्रतिबंध - अधिनियम की धारा 17 में निहित प्रावधान उक्त धारा 11 में अंतर्वस्त्र सिद्धांत का अपवाद है धारा 17 के अनुसार अंतरित द्वारा अंतरित संपत्ति क्यों आएगा संचयन एकत्र करना अंतरण के जीवन काल अथवा अंतरण के दिन से 18 साल तक की अवधि के लिए मान्य होगा।

4- अंतरिक्ष द्वारा अपने निजी भूमि के फायदेमंद उपभोग के लिए लगाया गया प्रतिबंध अधिनियम की धारा 11 के पैरा दो में पैरा एक में नए सामान्य नियम का पाठ दिया गया है जो कि तिलक बनाम मोक्ष है के बाद में निर्धारित किए गए इस नियम के मान्यता देता है अंतत अंतरण करता अंतर की संपत्ति के उपभोग को अवरुद्ध करने के उपबंध में शर्त आरोपित कर सकता है यदि इस प्रकार के अवरोध या प्रतिबंध के अंत तक की दूसरी पास वाली संलग्न इस संपत्ति को फायदा होता है तो तू धारा 11 दो में यही नियम दिया गया है जिसके अनुसार कोई भी अंतर्गत संपत्ति यंत्र की संपत्ति के संलग्न अपनी अन्य संपत्ति के फायदे के लिए अंतरण संपत्ति के उपभोग के संदर्भ में अंतर इति के विरुद्ध शर्त आरोपित कर सकता है।

# प्रभाजन (Apportionment)

हकदार व्यक्ति के हित हित के पर्यावरण पर काली खानदान का प्रभाजन (धारा 36)-तत्प्रतिकुल संविदा या स्थानीय प्रथा के आभाव में सब भटक, पैंशन ,लाभांश और अन्य कालिक संदाय जो आएके प्रकृति के हैं ,ऐसे संदायों को पाने के लिए हकदार व्यक्ति के हित के अंतरण पर ,जहां तक आंतरक और अन्तरिति के बीच संबंध है दिन प्रतिदिन प्रोडभावमान और तदनुकूल प्रभाजनीय ,किंतु उनके संदाय के लिए नियत दोनों को संदेश , समझे जाएंगे

प्रभाजन का अर्थ है दो या दो से अधिक दावेदारों के मध्य सामान्य वितरण संपत्ति के अंतरण में एक अंतरित संपत्ति उसके सारे अनुषांगिक लागू ,उत्पाद अथवा आयके साथ पाता है जहां संपत्ति कुछ अधिक आय देती है तो यह स्पष्ट उल्लेख होना चाहिए कि आयका कौन सा भाग अंतरक के पास रहेगा और कौन सा भाग अन्तरिति के पास रहेगा तथा किस विशिष्ट स्थिति से जहां किसी प्रतिकूल संविदा अथवा स्थानीय प्रथा का उल्लेख नहीं है तो अनतरक तथा अन्तरिति के मध्य अवधि आयका वितरण अथवा प्रभाजन दो प्रकार का होता है।

1- समय द्वारा प्रभाजन - संपत्ति अंतरण अधिनियम 1882 की धारा 36 के अंतर्गत समय-समय पर मिलने वाली आयउस समय में विभाजन की समस्या का विवरण है जबकि अधिकारी व्यक्ति का हित बीच में ही समाप्त हो जाए चाहे वह किराए के रूप में हो या पेंशन लाभांश या वार्षिकी के रूप में हो , प्रभाजन अंतरणकर्ता एवं अन्तिरित मध्य प्रतिदिन के आधार पर हो जाए।

Example- 15 तारीख को अपना मकान भी को भेज देता है उसका प्रतिमाह किराया ₹100 है और किराया प्रत्येक को दें है अतः प्रत्येक को 50 50 रुपए मिलेंगे।

2- संपदा द्वारा प्रभाजन - संपत्ति अंतरण अधिनियम की धारा 37 के प्रावधान धारा 36 के प्रावधानों को पूर्ण करती है इसके अनुसार यदि कोई संपदा विभाजन होने के फलस्वरूप कोई अंशों में बट जाए तो प्रत्येक को उसके अंश के अनुसार आयप्राप्त होगी , ऐसी स्थिति संविदा के अभाव में लागू होगी यदि कोई संविदा है तो उसके अनुसार देय होगी।
इस प्रकार दायित्व अपनी प्रकृति के अनुसार दो प्रकार के हो सकते हैं -

a- यदि दायित्व प्रकटकर्णीय है और दायित्व के विभाजन से व्यक्ति का भार बढ़ता है तो दायित्व और लाभ हिस्से के अनुपात में बांट दिए जाएंगे।
b- यदि दायित्व अप्रकटकर्णीय है तो दायित्व के विभाजन से व्यर्थ भार बढ़ता है तब दायित्व का विभाजन नहीं किया जाएगा और आयके आधार पर दायित्व और लाभ लाभ को हिस्से के अनुपात में बांट दिया जाएगा।
इसके लिए दायित्व पूरा करने वाले व्यक्ति को सूचना अवश्य होनी चाहिए। सूचना ना रहने पर वह दायित्व निभाने के लिए उत्तरदाई नहीं होगा।

Example-
1-क किसी गांव में स्थित ऐसा ग्रह , जो म को ₹30 और एक मोटी भीड़ के परिदान के वार्षिक भाटक पर पट्टे पर दिया हुआ है ख, ग, घ को बेचता है। क्रय मूल्य ख आधा ग और घ से हर एक ने एक चौथाई दिया है म को उसकी सूचना है। अतः वह ₹15 ख को ,7.50 रुपए ग को ,₹7.50 घ को , देगा और भेड़ का परिदान ख ग घ के संयुक्त निदेश के अनुसार करेगा।

2- गांव का हर एक ग्रह बाढ़ रोकने के लिए तटबंध में प्रतिवर्ष 10 दिन के श्रम का प्रदाय करने के लिए आबद्ध है और म ने अपने पट्टे निबंधन के तौर पर क के लिए यह काम करने का करार किया था ख ,ग,और घ, में से हर एक अपने ग्रह की ओर से अलग-अलग 10 दिन तक काम करने की अपेक्षा म से करते हैं म ऐसे निदेशों के अनुसार जैसा सम्मिलित हो कर ख, ग, और घ दें , कुल 10 दिन से अधिक काम करने के लिए आबद्ध नहीं है।